

**U C H W A Ł A NR XXXII/502/05**  
**RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**  
**z dnia 12 kwietnia 2005 roku**

w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5, art.40, art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami); art.7, art.26, art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami); art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą NrXXXII/280/2001 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 8 listopada 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice – Rada Miejska w Niepołomicach na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice **uchwala, co następuje:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice**  
**obszar „A” MIASTO NIEPOŁOMICZ**

**Rozdział I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto **obszar położony w granicach administracyjnych Miasta Niepołomice.**

**§ 2**

Ustalenia planu, o którym mowa w § 1 zostają wyrażone:

- 1) w treści niniejszej uchwały obejmującej:
  - a) ustalenia ogólne określone w rozdziale I niniejszej uchwały,
  - b) ustalenia dotyczące sposobu przeznaczenia terenu określone w rozdziale II niniejszej uchwały,

- c) zasady zagospodarowania terenu określone w rozdziale III niniejszej uchwały,
  - d) zasady uzbrojenia terenu określone w rozdziale IV niniejszej uchwały,
  - e) ustalenia końcowe określone w rozdziale V niniejszej uchwały
- 2) w załączniku graficznym do niniejszej uchwały obejmującym rysunek planu w skali 1:5000 ustalający podstawowe przeznaczenie terenu (Załącznik Nr 1).

### §3

Określone w § 2 ustalenia obowiązują łącznie.

### §4

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **„uchwale”** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika co innego;
- 2) **„planie”** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice, o ile z treści przepisu nie wynika co innego;
- 3) **„przepisach odrębnych”** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi według stanu prawnego na dzień uchwalenia planu (w trakcie procesu realizacji planu określone powołania w uchwale należą do zmieniających się przepisów);
- 4) **„rysunku planu”** - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w §2 pkt 2 uchwały;
- 5) **„linii rozgraniczającej”** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na części o różnych sposobach przeznaczenia lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) **„przeznaczeniu podstawowym”** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w danym obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **„przeznaczeniu dopuszczalnym”** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny od przeznaczenia podstawowego, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **„strefach polityki przestrzennej”** – należy przez to rozumieć strefy określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice” oraz wynikające z przepisów odrębnych, których zasięg zaznaczono na rysunku planu , a ustalenia zapisano w treści uchwały w formie uwarunkowań i ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów i warunków zabudowy będących w zasięgu tych stref;
- 9) **„wysokości budynku”** - należy przez to rozumieć wysokość ustaloną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami);

- 10) **„działce budowlanej”** – należy przez to rozumieć nieruchomość (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy, oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 11) **„usługach publicznych”** - należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego, polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów dla urzędów, organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, straży pożarnej, obiektów kultury (w tym także obiektów sakralnych);
- 12) **„usługach komercyjnych”** - należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych, w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów turystyki oraz inne usługi o zbliżonym charakterze;
- 13) **„usługach z zielenią towarzyszącą”** – należy przez to rozumieć usługi na działkach, na których zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami rekreacyjnymi lub sportowymi stanowi minimum 50% powierzchni działki;
- 14) **„ochronie środowiska i zrównoważonym rozwoju”** – należy przez to rozumieć zasady określone w art. 3 pkt 13 i pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 727 z późniejszymi zmianami) stanowiące podstawę ustaleń zawartych w planie;
- 15) **„braku uciążliwości wprowadzanego programu”** - należy przez to rozumieć inwestycje, które nie stwarzają możliwości pogorszenia stanu środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami) oraz w rozumieniu przepisów wykonawczych wydanych do tej ustawy;
- 16) **„dojazdach nie wydzielonych”** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane ulice dojazdowe, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności. Dla dojazdów nie wydzielonych w planie nie istnieje konieczność przejęcia ich przez Gminę w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603);
- 17) **„intensywności zabudowy”** - należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalony na podstawie proporcji: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów (Po) do powierzchni terenu w granicach działki (lub działek) jako terenu przeznaczonego na

cele inwestycyjne, wchodzącej w obszar ustalenia w ramach projektu jego zagospodarowania(T)

Wskaźnik intensywności zabudowy:  $I = \frac{Po}{T}$  ;

- 18) **„współczynnika trwałego zainwestowania”** - należy przez to rozumieć procent powierzchni trwałego zainwestowania w granicach działki wchodzącej w obszar ustalenia w ramach projektu zagospodarowania. Powierzchnia trwałego zainwestowania to suma powierzchni zabudowanej oraz powierzchni utwardzonej trwałą nawierzchnią nieprzepuszczalną;
- 19) **„powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami);
- 20) **„drogach publicznych”** – należy przez to rozumieć jedną z kategorii dróg wymienionych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 204, poz. 2086);
- 21) **„drogach wewnętrznych”** – należy przez to rozumieć drogi ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych (drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych, drogi do gruntów rolnych i leśnych, drogi wiejskie). Dla dróg wewnętrznych w osiedlach mieszkaniowych i dojazdach do budynków przyjmuje się ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690);
- 22) **„teren”** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi, o określonym w planie przeznaczeniu;
- 23) **„środowisku”** – należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat,
- 24) **„dostęp do drogi publicznej”** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący lub projektowany wjazd, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (dojazd niewydzielony);
- 25) **„dominancie”** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub budowlę wyróżniającą się swoją formą lub skalą architektoniczną w stosunku do otaczającej przestrzeni;
- 26) **„modernizacji”** – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym podejmowane w celu zlikwidowania zużycia technicznego obiektów budowlanych, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych o roboty, które zmierzają do udoskonalania użytkowanych obiektów, zwiększając jednocześnie ich dotychczasową wartość użytkową;

- 27) **„obiekcie malej architektury”** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
  - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
  - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.
- 28) **„wartości nieruchomości”** – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603);
- 29) **„hałasie”** – należy przez to rozumieć dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16.000 Hz, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami);
- 30) **„poziomie hałasu”** – należy przez to rozumieć równoważny poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami);
- 31) **„systemie bezściółkowym”** – należy przez to rozumieć rodzaj technologii hodowli zwierząt, w którym zanieczyszczenia odprowadzane są (grawitacyjnie) kanałem do zbiornika przeznaczonego na nieczystości, odznaczający się dużą agresywnością dla środowiska naturalnego;
- 32) **„odpadach”** – należy przez to rozumieć odpady w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami);
- 33) **„odpadach niebezpiecznych”** – należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami);
- 34) **„magazynowaniu odpadów”** – należy przez to rozumieć czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem;
- 35) **„unieszkodliwianiu odpadów”** – należy przez to rozumieć poddanie odpadów procesom przekształceń biologicznych, fizycznych lub chemicznych określonym w załączniku 6 do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami) w celu doprowadzenia ich do stanu, który nie stwarza zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub dla środowiska;
- 36) **„polach elektromagnetycznych”** – należy przez to rozumieć pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz;
- 37) **„ściekach”** – należy przez to rozumieć ścieki, o których mowa w art. 3 pkt 38 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 62 poz. 727 z późniejszymi zmianami).

2. Użyte w planie wyrażenia:

- 1) „zabudowa wielorodzinna”, „zabudowa jednorodzinna”, „zabudowa zagrodowa”, „budynek mieszkalny”, „budynek gospodarczy”, „budynek użyteczności publicznej”, „kondygnacji naziemnej”, „piwnice”, „urządzenia infrastruktury technicznej” – definiują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami);
  - 2) „**obiekty gospodarcze**” związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej definiują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz.1266) oraz art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 14, poz. 176);
  - 3) „**powierzchnia zabudowy**”, „**powierzchnia użytkowa**” – definiują przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836-1997: „Właściwości użytkowe w budownictwie – określenie i obliczenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
  - 4) „**droga**”, „**ulica**” – definiują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 204 poz. 2086 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430);
3. Wyrażenia, o których mowa w ust. 2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## §5

0. Określone w rozdziale II zasady zagospodarowania terenu według rodzaju użytkowania obejmują:
- 1) przeznaczenie podstawowe;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne.
2. Obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi (oznaczonymi linią ciągłą).
3. Przebieg obowiązujących linii rozgraniczających może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie.
4. Działkę budowlaną położoną w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie przy dochowaniu wymogów przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi, na cele przeznaczenia dopuszczalnego w ustalonych proporcjach.

5. Na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem określonym w § 6 i opisanym w rozdziale II.
6. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych mieszkaniowych w danym terenie.
7. W wyznaczonych na rysunku planu obszarach stref obowiązują zasady określone w rozdziale III niniejszych ustaleń dotyczących zasad prowadzenia polityki przestrzennej na danym terenie.

## **§6**

W tekście i na rysunku planu stosuje się następujące symbole identyfikacyjne określające tereny o różnym rodzaju przeznaczenia:

- UPI** – tereny usług publicznych o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym (§7),
- UPII** – tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym (§8),
- UC** – tereny usług komercyjnych (§9),
- PU** – tereny produkcyjno-usługowe (§10),
- PT** – tereny produkcyjno-techniczne (§ 11),
- PE** – teren eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych (§ 12),
- MU** – tereny mieszkaniowo-usługowe (§ 13),
- MW** – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego (§ 14),
- MJ** – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (§ 15),
- MRJ** – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego (§16),
- ZC** – tereny cmentarzy (§17),
- US** – tereny sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą (§18),
- ZU** – tereny zieleni urządzonej towarzyszącej innym funkcjom (§19),
- ZN** – tereny zieleni nieurządzonej (§20),
- RP** – tereny intensywnej produkcji rolnej i urządzeń rolnictwa (§ 21),
- R** – tereny użytkowane rolniczo (§22),
- ZL** – tereny zieleni leśnej (§23),
- W** – tereny wód otwartych (§24),
- WZ, NO, EE, EG, NU** – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (§25),
- KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej (§26),
- KGP, KG, KZ, KL, KD** – tereny dróg kołowych (§27),
- KK** – tereny kolejowe (§28).

## Rozdział II PRZEZNACZENIE TERENÓW

### §7

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym** oznaczone na rysunku planu symbolem **UPI**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: ośrodki administracji, nauki i oświaty, ośrodki zdrowia i opieki społecznej, kultury i wypoczynku o charakterze gminnym lub ponadlokalnym, (w tym usługi publiczne wraz z zielenią towarzyszącą na dużych działkach).
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) obiektów i urzędzeń usług publicznych o znaczeniu lokalnym;
  - 2) obiektów i urzędzeń usług komercyjnych;
  - 3) pojedynczych obiektów mieszkalnych lub mieszkalno usługowych;
  - 4) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
  - 5) dojazdów i zatok postojowych;
  - 6) zieleni urządzonej.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie obiektów i urzędzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (z wyłączeniem ust. 3. pkt 5);
  - 3) istniejące obiekty znajdujące się w terenach usług publicznych UP, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu;
  - 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
  - 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
  - 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);



- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §8

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym** oznaczone na rysunku planu symbolem **UP II**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: pojedyncze obiekty i urządzenia usług oświaty, kultury i zdrowia (w tym usługi publiczne wraz z zielenią towarzyszącą na dużych działkach).
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych;
  - 2) obiektów mieszkalnych lub mieszkań dla obsługi i dozoru;
  - 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) dojazdów i zatok postojowych z odpowiednią ilością miejsc parkingowych (rozdział III);
  - 5) zieleni urządzonej.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy ust. 3 pkt 4);
  - 3) istniejące obiekty znajdujące się w terenach usług publicznych UPII, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;
  - 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
  - 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
  - 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

- 7) dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi:
  - a) wykluczenia realizacji obiektów towarzyszących nie nawiązujących bryłą i wystrojem do istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - b) ochrony istniejącego drzewostanu,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## § 9

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **UC**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: obiekty i urządzenia handlowo-usługowe o znaczeniu lokalnym, zabezpieczające potrzeby mieszkańców osiedli i enklaw zabudowy.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) obiektów i urządzeń związanych z obsługą rolnictwa;
  - 2) obiektów i urządzeń usług publicznych o znaczeniu lokalnym;
  - 3) obiektów mieszkalnictwa wielorodzinnego lub zabudowy jednorodzinnej;
  - 4) nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych;
  - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi);
  - 6) dojazdów i zatok postojowych;
  - 7) zieleni urządzonej.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy ust. 3 pkt 3 i 6);
  - 3) istniejące obiekty znajdujące się w terenach usług komercyjnych UC, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;

- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi – wykluczenie realizacji obiektów towarzyszących nie nawiązujących bryłą i wystrojem do istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §10

1. Wyznacza się **tereny produkcyjno-usługowe** oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: obiekty i urządzenia oraz pojedyncze obiekty i zakłady obejmujące produkcję, rzemiosło i drobną wytwórczość, sprzedaż hurtową i inną działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym i usługowym.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) zakładów produkcyjno-technicznych;
  - 2) obiektów usług komercyjnych i urządzeń socjalnych dla pracowników zakładów, urządzeń obsługi komunikacji;
  - 3) obiektów usług publicznych;
  - 4) urządzeń obsługi rolnictwa (np.: parki maszynowe, magazyny);
  - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) dojazdów i zatok postojowych;
  - 7) zieleni o charakterze izolacyjnym.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;

- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy ust 3 pkt 4 i 6);
- 3) istniejące obiekty kubaturowe znajdujące się w terenach przemysłowych, pozostawia się do zachowania, adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) w celu prawidłowego zagospodarowania działek wyznaczonych lub adaptowanych na cele produkcyjne dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi – zagospodarowanie terenów przy granicy działek zielenią niską i wysoką (zwłaszcza w terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową),
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §11

1. Wyznacza się **tereny produkcyjno-techniczne** oznaczone na rysunku planu symbolem **PT**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się: zakłady przemysłowe, składy hurtowe, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, bazy i zaplecza (w tym komunikacyjne)
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:
  - 1) urządzenia produkcyjno-usługowe;
  - 2) obiekty usług komercyjnych i urządzeń socjalnych, szkoły i ośrodki doskonalenia zawodowego pracowników zakładów, zakłady przetwórstwa odpadów (z wyjątkiem niebezpiecznych);
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - 4) parkingi i dojazdy;
  - 5) zieleń o charakterze izolacyjnym.

#### 4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się :

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) istniejące obiekty kubaturowe znajdujące się w terenach przemysłowych, pozostawia się do zachowania, adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;
- 4) zmianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);
- 7) w celu prawidłowego zagospodarowania działek wyznaczonych lub adaptowanych na cele produkcyjne dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi – zagospodarowanie terenów przy granicy działek (zwłaszcza w terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową) zielenią niską i wysoką;
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §12

1. Wyznacza się **teren eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych** oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się obszar eksploatacji wraz z zapleczem techniczno-socjalnym.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych;
- 4) zapewnienie dostępności komunikacyjnej z układem dróg gminnych;
- 5) teren po zakończeniu eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami winien być zrehabilitowany przy wykorzystaniu mas ziemnych (warstw powierzchniowych) na cele rekultywacyjne (art.2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r o odpadach Dz.U. Nr 62 poz.628). Jako cele rekultywacyjne ustala się: zielen, rekreację i sport (z zachowaniem akwenu wodnego) z dopuszczeniem usług komercyjnych w obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

### §13

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa i usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się utrzymanie funkcji mieszkaniowej obejmującej istniejącą i nową zabudowę z wbudowanymi lub wolnostojącymi obiektami i urządzeniami usługowymi o charakterze publicznym i komercyjnym.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) pojedynczych obiektów mieszkalnictwa;
  - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
  - 3) dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych małych parkingów;
  - 4) zieleni urządzonej.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego;

- 2) zachowanie proporcji, aby przeznaczenie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 50 %powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) zachowanie istniejących obiektów ze wskazaniem do przekształcania ich obecnego wyglądu i nadania im charakteru tradycyjnego budownictwa lokalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);
- 7) dla budynków nowoprojektowanych – konieczność nawiązania charakterem i gabarytem do budynków tradycyjnych przy dostosowaniu wysokości zabudowy do istniejącego zespołu zabudowy w sąsiedztwie;
- 8) konieczność likwidacji obiektów prowizorycznych i gospodarczych w złym stanie technicznym (dotyczy to szczególnie wnętrz urbanistycznych i podwórek);
- 9) konieczność porządkowania i przebudowy obiektów wprowadzających dysharmonię z historycznym otoczeniem;
- 10) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 11) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §14

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego** oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**
2. Dla terenów MW, stanowiących najbliższe otoczenie historycznego centrum ustala się jako **przeznaczenie podstawowe** zachowanie mieszkalnictwa wielorodzinnego z możliwością rozbudowy i uzupełnienia.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) obiektów i urządzeń usług publicznych i komercyjnych o charakterze lokalnym i ogólnomiejskim zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
  - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
  - 3) dojazdów i zatok postojowych, oraz wydzielonych małych zespołów parkingów i garaży;
  - 4) zieleni urządzonej.

#### 4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby przeznaczenie dopuszczalne liczone w granicach działki nie stanowiło więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dot. ust. 3 pkt 3);
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) konieczność likwidacji obiektów prowizorycznych i gospodarczych w złym stanie technicznym (dotyczy to szczególnie wnętrz urbanistycznych i podwórek) oraz konieczność porządkowania i przebudowy obiektów wprowadzających dysharmonię z historycznym otoczeniem;
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

### §15

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego** oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą istniejącą i nową zabudowę
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) pojedynczych obiektów mieszkalnictwa jednorodzinnego o podwyższonej intensywności;
  - 2) obiektów i urządzeń usług komercyjnych na wydzielonych działkach;
  - 3) obiektów nieuciążliwej produkcji;
  - 4) obiektów i urządzeń usług publicznych na wydzielonych działkach;
  - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi);
  - 6) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz małych parkingów;



- 7) zieleni urządzonej;
- 8) w obiektach mieszkalnych dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzanego programu.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) polepszenie warunków areosanitarnych i akustycznych w terenach przyległych do istniejących dróg o dużym natężeniu ruchu poprzez realizację ekranów akustycznych i szpalerów zieleni wysokiej i niskiej;
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego** oznaczone na rysunku planu symbolem **MRJ**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową dla rolników obejmującą istniejącą i nową zabudowę wraz z zabudowaniami gospodarczymi, hodowlanymi i produkcji rolniczej, zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) obiektów i urzędzeń usług komercyjnych na wydzielonych działkach lub wbudowanych;
  - 2) obiektów i urzędzeń usług publicznych na wydzielonych działkach;

- 3) obiektów nieuciążliwej produkcji;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 5) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz małych parkingów ogólnodostępnych;
- 6) zieleni urządzonej;
- 7) w obiektach mieszkalnych dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzanego programu.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby przeznaczenie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §17

1. Wyznacza się **tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: cmentarz.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość realizacji:
  - 1) koniecznych do funkcjonowania cmentarza urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dojść dla pieszych i podjazdów nie wydzielonych w planie;
  - 3) obiektów kubaturowych bezpośrednio związanych z przeznaczeniem podstawowym (np. kaplica cmentarna, dom pogrzebowy itp.);

4) zieleni urządzonej.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) zapewnienie miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza lub poprzez wydzielenie części z jego działki;
- 4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §18

1. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą** oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się realizację zieleni wraz z urządzeniami sportowymi np.: boiska do gier, bieżnie, pola golfowe, urządzenia dla sportu i rekreacji konnej wraz z obiektami służącymi prawidłowemu ich funkcjonowaniu (np.: hale, kryte pływalnie, obiekty gospodarcze i socjalne) a także towarzyszące zaplecze hotelowo – pensjonatowe.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) urządzeń związanych z rekreacją konną (ujeżdżalnie);
  - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) urządzeń i obiektów z zakresu usług komercyjnych;
  - 4) obiektów i zespołów mieszkaniowych;
  - 5) dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych, zespołów parkingowych.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 4) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

## §19

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej towarzyszącej innym funkcjom**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się zielenią urządzonej (np.: parki, planty, skwery)
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) urządzeń sportu;
  - 2) urządzeń kultury i rekreacji, np. amfiteatr, muszla koncertowa itp.;
  - 3) pojedynczych niewielkich obiektów kubaturowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń przeznaczenia podstawowego;
  - 4) elementów małej architektury;
  - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) dojść dla pieszych i podjazdów nie wydzielonych w planie.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

- 3) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

## §20

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej** o szczególnym znaczeniu przyrodniczym oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**, pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe ustala się** tereny otwarte niezainwestowane, obejmujące zespoły zadrzewień, niewielkie zalesienia lub tereny kwalifikowane jako leśne i zakrzewienia śródpolne, pełniące funkcję izolacyjną od intensywnego zagospodarowania, a także tereny częściowo użytkowane rolniczo jako pola uprawne, łąki i pastwiska.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
  - 1) wody otwarte nie wydzielone liniami rozgraniczającymi (dotyczy istniejących cieków wodnych);
  - 2) „*niekubaturowe*” ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji;
  - 3) dojścia dla pieszych i podjazdy nie ujęte w planie;
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków mieszkalnych i usługowych);
  - 3) w celu ochrony tych obszarów wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w terenach tego przeznaczenia. Ponadto wyklucza się realizację ogrodzeń w pobliżu koryt rzecznych i cieków wodnych z uwagi na możliwość swobodnego przemieszczania się zwierząt dziko żyjących;
  - 4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);

- 5) możliwość zalesień na gruntach rolnych klasy V i VI w zwartych kompleksach powyżej 0,5 ha oraz w terenach o spadku powyżej 15%.

## §21

1. Wyznacza się **tereny intensywnej produkcji rolnej i urządzeń rolnictwa** oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
  - 1) gospodarstwa intensywnej produkcji roślinnej i zwierzęcej (np.: stawy rybne, stadniny, hodowla zwierząt, itp.);
  - 2) obiekty gospodarcze;
  - 3) gospodarstwa doświadczalne i placówki badawcze;
  - 4) urządzenia obsługi rolnictwa (parki maszynowe, magazyny).
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się :
  - 1) obiekty usług komercyjnych;
  - 2) obiekty i zespoły usług sportowych i rekreacyjnych;
  - 3) drobną wytwórczość;
  - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi);
  - 5) zieleń towarzyszącą.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
  - 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
  - 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych oraz poprawę ich detalu i kolorystyki;
  - 5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia

konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

## §22

1. Wyznacza się **tereny użytkowane rolniczo**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, a w obszarach pomiędzy zainwestowaniem kubaturowym – uprawy ogrodnicze i sady.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
  - 1) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych (dotyczy istniejących cieków wodnych);
  - 2) „niekubaturowe” ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji (tj. trasy szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych z wykluczeniem pól campingowych i karawingowych, strzelnic, parków rozrywki, itp.);
  - 3) elementy małej architektury (wiaty, siedziska);
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 5) urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej;
  - 6) nie wydzielone w planie dojścia dla pieszych, podjazdy oraz ścieżki rowerowe
  - 7) możliwość zalesień na gruntach rolnych klasy V i VI w zwartych kompleksach powyżej 0,5 ha oraz w terenach o spadku powyżej 15%.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni obszaru danego ustalenia;
  - 3) w strefie uciążliwości komunikacji zaleca się prowadzenie upraw o charakterze przemysłowym;
  - 4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);

- 5) w celu ochrony przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

### §23

1. Wyznacza się **tereny zieleni leśnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** oraz dolesienia **ZL1**,
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się lasy i dolesienia. Tereny potencjalnych dolesień oznaczono na rysunku planu.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
  - 1) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych,
  - 2) możliwość realizacji:
    - a) ogólnodostępnych „*niekubaturowych*” urządzeń turystyki przy szlakach turystycznych (np.: zadaszenia, biwaki),
    - b) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
    - c) elementów małej architektury,
    - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dojść dla pieszych, ścieżek rowerowych i dojazdów nie wydzielonych w planie (na obszarze Puszczy Niepołomickiej tylko w wyznaczonych planem trasach);
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni obszaru danego ustalenia;
  - 3) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną;
  - 4) w celu ochrony przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej;
  - 5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia



konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

#### §24

1. Wyznacza się **tereny wód otwartych** oznaczone na rysunku planu symbolem **W** obejmujące akwenty wód otwartych wraz z najbliższym ich otoczeniem w zależności od wielkości wydzielone lub nie wydzielone liniami rozgraniczającymi (w przypadku braku wydzielenia mieszczące się w liniach rozgraniczających ustalenia ZN, ZL lub w R).
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz regulacji brzegów wodnych - zachowanie ich naturalnego charakteru, za wyjątkiem obszarów, położonych w terenach silnego zainwestowania, w których ze względów bezpieczeństwa regulacja brzegów i wałów jest konieczna;
  - 2) spełnienie warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.

#### §25

1. Wyznacza się jako przeznaczenie podstawowe **tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunkach planu symbolami: **WZ, NO, EE, EG**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się:
  - 1) **WZ** - w zakresie zaopatrzenia w wodę;
  - 2) **NO** - w zakresie oczyszczania ścieków;
  - 3) **EE** - w zakresie elektroenergetyki;
  - 4) **EG** - w zakresie gazownictwa;
  - 5) **NU** – w zakresie unieszkodliwiania odpadów.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość:
  - 1) realizacji zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych dla jednostek eksploatujących;
  - 2) realizacji zieleni urządzonej;
  - 3) realizacji urządzeń komunikacji (dojazdów i parkingów).

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się dla terenów przeznaczenia dopuszczalnego wymienionych w ust 3:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) spełnienie wymogów wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych i warunków ustalonych dla stref polityki przestrzennej określonych w (rozdział III);
- 3) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §26

1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji samochodowej** oznaczone na rysunkach planu symbolem **KS**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: stacje paliw, stacje obsługi, ważniejsze zespoły ogólnodostępnych parkingów, dworce autobusowe.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:

- 1) obiekty usług komercyjnych;
- 2) zaplecza administracyjno-techniczne oraz socjalne dla jednostek eksploatujących;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) obiekty małej architektury.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 4) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

## §27

1. Wyznacza się **zasady zagospodarowania dróg kołowych**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi i ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami **KGP, KG, KZ, KL i KD** (drogi klasy GP oraz ulice klas G i Z - realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu, ulice klas L i D powiązania wewnętrzne).
2. Ustala się **obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas ulic i dróg**:

1) droga krajowa klasy GP (główna ruchu przyspieszonego)	_____	30 m;
2) ulica (droga wojewódzka) klasy G (główna)	_____	25 m;
3) ulice (drogi powiatowe) klasy Z (zbiorcze)	_____	20 m;
4) ulice gminne klasy L (lokalne)	_____	12 m;
5) drogi gminne klasy L (lokalne)	_____	12 m;
6) ulice klasy D (dojazdowe)	_____	10 m;
7) drogi klasy D (dojazdowe)	_____	10 m;
8) drogi (ulice) i dojazdy konieczne klasy W(wewnętrzne)	_____	5 m.

3. Przebiegi linii rozgraniczających ulic i dróg określa rysunek planu. W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, bądź szczegółowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi plan dopuszcza odstępstwa tj. zawężenie w/w szerokości, pokazanych na rysunku planu (dotyczy w szczególności ulic dojazdowych do szerokości 8m). Jednocześnie ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas ulic z określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Korekty przebiegów linii rozgraniczających ulic klas D polegające na zawężeniu linii rozgraniczających określonych w ust. 2 pkt 6 - 7 mogą być wprowadzane także na innych ulicach dojazdowych bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
  - 1) opracowania koncepcji uzasadniającej potrzebę wprowadzenia zmian;
  - 2) utrzymania zapisanych w planie lokalizacji skrzyżowań z ulicami (drogami) klas wyższych;
  - 3) spełnienia parametrów przekrojów poprzecznych ulic (dróg) przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku;
  - 4) utrzymania możliwości realizacji planowanych ciągów infrastruktury.
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - 1) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D;
  - 2) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy D oraz klasy L w przypadku funkcjonowania ich jako jednokierunkowe.

6. Minimalne odległości linii zabudowy obiektów kubaturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się dla dróg: KGP – 25 m, KG – 15 m, KZ – 15 m, KL – 8 m, KD – 6 m. Dopuszcza się lokalizację budynków w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.
7. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KGP, KG, KZ, KL, KD i KS mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
  - 1) ciągi piesze i rowerowe (w obszarze KGP i KG wydzielone);
  - 2) ciągi i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;
  - 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi;
  - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym;
  - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (dotyczy szczególnie KGP i KG);
  - 6) elementy małej architektury.
8. Układ komunikacyjny dopełniają istniejące ulice dojazdowe do poszczególnych enklaw zabudowy; na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ zapisany w planie może być uzupełniony o odcinki ciągów pieszojezdnych zapewniających prawidłową obsługę działek. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb; nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
9. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841) dla dróg lub linii kolejowych:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ; UPI, UPII – 55 dB;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW; MU; MRJ; PU, PT, UC, US - 60 dB.
10. Przebiegi magistralnych i lokalnych ciągów rowerowych nie zostały oznaczone na rysunku planu; przewiduje się możliwości ich prowadzenia jako:
  - 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni;
  - 2) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 3) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami o małym natężeniu ruchu.

11. spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);

## §28

1. Wyznacza się **tereny kolejowe** oznaczone na rysunku planu symbolami **KK**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się grunty dla linii kolejowych, bocznic, obiektów zaplecza kolejowego związane z linią Podłęże – Nowa Huta.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** określa się urządzenia techniczne związane z eksploatacją tras oraz urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej.

## Rozdział III

### ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU A TAKŻE DLA JEGO CZĘŚCI WG STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ

## §29

Ustala się ogólne warunki zagospodarowania terenu obowiązujące w całym obszarze planu określone w §30 i § 31 niniejszego rozdziału.

## §30

Ustala się **następujące podstawowe zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) w celu zachowania szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych;
- 2) w celu zachowania istniejących wartości kulturowych i tradycji regionalnych budownictwa nakazuje się nawiązywać w architekturze do tradycyjnego budownictwa regionu;
- 3) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych nakazuje się konieczność wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zasadę odbioru odpadów pod nadzorem gminy w systemie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- 5) celem ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw stałych w indywidualnym systemie zaopatrzenie w ciepło obiektów, ustala się konieczność wykorzystania ekologicznych nośników energii jak energia elektryczna, lekki olej opałowy, itp. lub korzystania z odnawialnych źródeł energii;

- 6) w obrębie obszaru objętego planem zakazuje się użytkowania terenu na cele pogarszające jakość środowiska, a w szczególności związanych z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów; oraz ze składowaniem substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska;
- 7) na podstawie art. 113 i art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego jako należące do poszczególnych rodzajów terenów dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową – tereny, których funkcją podstawową (lub dopuszczalną) jest funkcja mieszkalnictwa i niektórych usług (MW, MJ, MRJ, UC, UPI, UPII),
  - b) pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod szpitale i domy opieki społecznej – tereny usług publicznych – UPI, UPII, dla których ustalenia dopuszczają lokowanie wymienionych funkcji (szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej),
  - a) na cele rekreacyjno – wypoczynkowe – tereny przeznaczone dla funkcji : US, ZU, ZN, ZL;
- 8) dla istniejącego i wprowadzanego programu produkcyjno-technicznego i produkcyjno-usługowego a także usług komercyjnych i innych uciążliwość działalności gospodarczej prowadzonej przez poszczególne podmioty powinna zamykać się w granicach działki użytkowania a emisje nie powinny przekraczać obowiązujących standardów jakości środowiska (powyższe dotyczy także hałasu szczególnie w odniesieniu do terenów mieszkaniowych oraz urządzeń wymienionych w art. 113 ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.). Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest fakultatywne w rozumieniu § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 179 poz.1490) wprowadza się obowiązek sporządzania takiego raportu;
- 9) w obrębie całego obszaru opracowania obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów komercyjnych handlowo-usługowych, których powierzchnia sprzedażowa - przekracza 500m<sup>2</sup>;
- 10) W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem w dostosowaniu do wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, oraz dróg pożarowych (Dz. U Nr 121, poz 1139) należy wykonać:
  - a) sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia,
  - b) drogi pożarowe zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów;

- 11) dla terenów położonych w sąsiedztwie obwałowań Wisły zabrania się wykonywania w pasie 50 m od podstawy wału robót budowlanych, o których mowa w art. 85 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229). Dla wyznaczonych w planie terenów istniejącego zainwestowania (przebudowy, rozbudowy istniejących budynków i uzupełnianie w sytuacjach plombowych) można skorzystać z przepisu art. 85 ust. 3 tj. zwolnienie z zakazu w drodze decyzji Marszałka Województwa Małopolskiego;
- 12) projekty zagospodarowania działek sąsiadujących bezpośrednio z urządzeniami melioracyjnymi i potokami należy każdorazowo uzgadniać z Małopolskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych – Inspektorat Rejonowy w Krakowie;
- 13) dla noworealizowanych dróg oraz przebudowy dróg istniejących z podniesieniem klasy w sytuacjach ich skrzyżowań z uzbrojeniem magistralnym należy uzyskać warunki przebudowy w jednostkach eksploatujących tę magistralę (dotyczy szczególnie gazociągów wysokoprężnych);
- 14) w celu zachowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek uzgodnienia ze służbami architektonicznymi miasta elementów małej architektury typu: tablice reklamowe, lampy uliczne, fontanny, ławki, rzeźby, itp.;
- 15) przy opracowaniu zagospodarowania terenu dla obszarów przylegających do terenów linii kolejowych i terenów kolejowych stanowiących tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych, należy uwzględnić wymagania i warunki rozporządzenia Ministra Infrastruktury Technicznej z dnia 10 listopada 2004 roku w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew, krzewów, osłon akustycznych budynków i budowli. Należy każdorazowo uzgadniać lokalizację budynków i budowli w tych terenach z zarządcą linii i terenów kolejowych.

## § 31

Ustala się **zasady kształtowania noworealizowanej, przebudowywanej i modernizowanej zabudowy oraz warunki podziału terenów na działki budowlane i ich zagospodarowanie:**

- 1) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
- 2) forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do form architektury tradycyjnej, miejscowej, dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury regionalnej;
- 3) wysokość obiektów zabudowy jednorodzinnej (MJ) nie może przekroczyć 11 m, zaś zabudowy zagrodowej (MRJ) nie może przekroczyć 9m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Wysokość obiektów gospodarczych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej oraz budynków, związanych z

działalnością gospodarczą i usługową nie powinna przekraczać 7m wysokości, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu oraz nie może być wyższe niż budynków mieszkalnych;

- 4) dachy spadziste o nachyleniu połaci od  $30^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$  o nadwieszonych okapach. Zalecany pokryciem dachu jest dachówka lub elementy o fakturze dachówek;
- 5) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu i zaleca maksymalne nasycenie terenu działki zielenią, zwłaszcza wysoką, w obszarze określonych na rysunku planu korytarzy ekologicznych;
- 6) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i usługowych nie powinna przekraczać 15m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu, za wyjątkiem obiektów szczególnych, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji. Takie szczególne obiekty, których wysokość przekracza 15m, mogą być lokalizowane w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi;
- 7) ustala się następujące, **wiążące przy podziałach gruntów na działki budowlane minimalne wielkości działek:**
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ powierzchnia zabudowy wynosi nie mniej niż 700m<sup>2</sup> minimalna szerokość działki nie mniej niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 14 m dla zabudowy bliźniaczej. W uzasadnionych przypadkach warunkami lokalnymi dopuszcza się zabudowę działki o innych parametrach niż wyżej podane pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa nie naruszy ustawy Prawo budowlane, a tolerancja granicznych wielkości nie wyniesie więcej niż 20%. W obrębie działki winno się znaleźć co najmniej 1 stanowisko garażowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego,
  - b) dla zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunkach planu symbolem MRJ powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki nie mniej niż 18m. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę działki o innych parametrach niż wyżej podane, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa działki nie naruszy przepisów prawa budowlanego, a tolerancja przekroczenia granicznych wielkości nie wyniesie więcej niż 20%. W obrębie działki o funkcji rolniczo-mieszkaniowej winny się znaleźć 2 stałe miejsca postojowe lub garaże,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 700m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki nie mniej niż 18m. Ilość miejsc parkingowych na działce, należy wyliczyć sumując potrzeby mieszkańców (2) + ilość miejsc parkingowych dla klientów,
  - d) dla obiektów usługowych oznaczonej na rysunkach planu symbolem UC i UP wielkość działki jest uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności usługowej. W ramach działki powinna być zarezerwowana proporcjonalna liczba miejsc parkingowych w zależności od wielkości ogólnej usługowej powierzchni użytkowej (średnio 20mp/1000 m<sup>2</sup> + 30 mp/100 zatrudnionych). Przy ustaleniu szczegółowym miejsc postojowych należy uwzględnić:



- dla firm produkcyjno-handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności wymagane jest 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
  - dla biur i administracji – 1 miejsce na 20m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
  - dla gastronomii (bary, kawiarnie) - 1 miejsce – na 10m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
  - dla obiektów sakralnych min. 15 miejsc na 200 uczestników w nabożeństwach (w zależności od pojemności obiektu),
  - dla obiektów sportowych 15 miejsc na 100 użytkowników,
  - dla innych obiektów usług publicznych 15 miejsc/100 zatrudnionych,
- e) dla terenów produkcyjno-usługowych należy zabezpieczyć w ramach obszaru ustalenia miejsca postojowe wg wskaźnika 30 mp/100 zatrudnionych i 20 mp/1000 m<sup>2</sup>,
- f) dla terenów położonych przy drodze krajowej nr 75 (klasy GP) niezbędne jest uzyskanie opinii Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad przy sporządzaniu projektów podziałów na działki budowlane,
- g) podział nieruchomości musi zapewnić:
- dostęp nowopowstałych działek do drogi publicznej z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603), zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności dopuszcza się wyłącznie w przypadku wydzielenia z nieruchomości na ten cel odrębnej pojedynczej działki (dla drogi min. 5 m szer.),
  - możliwości lokalizacji na nowopowstałych działkach budowlanych budynków uwzględniające ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg określone § 27 ust. 6;
  - spełnienie wymogów minimalnej wielkości działek budowlanych określonych w lit. a - e
- 8) w obrębie jednej działki ewidencyjnej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej można zlokalizować jeden lub kilka budynków mieszkalnych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w pkt 7 lit. a – e;
- 9) trwałe zainwestowanie działki w terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego MJ nie może obejmować więcej niż 50% jej powierzchni. Trwałe zainwestowanie działki w terenach mieszkalnictwa zagrodowego MRJ nie może obejmować więcej niż 40 % jej powierzchni. Trwałe zainwestowanie działki w terenach usługowych nie może obejmować więcej niż 50% jej powierzchni. Trwałe zainwestowanie działki w terenach produkcyjnych nie może obejmować więcej niż 75% jej powierzchni. W oznaczonych na rysunku planu korytarzach ekologicznych dla MJ i MRJ ustala się udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki 25 % przy 30 % trwałym zainwestowaniu oraz minimalnym udziale zieleni 50 %;

- 10) dla ustalonych w planie terenów zabudowy a posiadających spadek terenu powyżej 15% przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę należy dokonać badań geologicznych świadczących o bezpieczeństwie posadowienia obiektów na przedmiotowej działce (opinia geotechniczna);
- 11) dla ustalonych w planie terenów zabudowy ustala się zakaz budowy obiektów w odległości mniejszej niż 35m od brzegu cieków wodnych będących w administracji RZGW w Krakowie oraz MZMiUW w Krakowie;
- 12) dla ustalonych w planie terenów zabudowy (MJ, MRJ, UC) lub innych dopuszczających zabudowę położoną w sąsiedztwie lasów lub dolesień ustala się minimalną odległość budynków 45m od terenów leśnych w sytuacjach szczególnych wynikających z braku możliwości zapewnienia określonych odległości, z uwagi na wielkość działki dopuszcza się ograniczenie odległości do 30m;

### § 32

Ustala się warunki zagospodarowania terenu w granicach określonych na rysunku planu stref polityki przestrzennej, które obowiązują na zasadach określonych w §33 - §41 niniejszego rozdziału.

### § 33

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę „T”** ochrony technicznej wokół urządzeń i sieci magistralnych o zasięgu określonym na rysunku planu. Zasięg strefy, zróżnicowany w zależności od rodzaju sieci, przyjęty został na podstawie przepisów odrębnych.
2. W strefie wprowadza się ograniczenia dotyczące:
  - 1) zakazu lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległościach mniejszych niż przewidziano w przepisach odrębnych;
  - 2) nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych;
3. Jako preferowane formy przeznaczenia gruntów w ramach strefy określa się zieleń urządzoną, głównie niską.

### § 34

1. W celu ochrony, uzupełnienia i odtworzenia wysokich wartości kulturowych istniejących w obszarze planu wyznacza się **strefy A, K, ochrony i rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych**
  - 1) „K” Ochrony Konserwatorskiej;
  - 2) „A” Ochrony Archeologicznej.

2. **Strefa „K” Ochrony Konserwatorskiej** obejmuje:

1) ujęte w rejestrze zabytków:

- a) zespół kościoła parafialnego pod wezwaniem Dziesięciu Tysięcy Męczenników (wraz z dzwonnica, ogrodzeniem i bramkami),
- b) zespół zamkowy,
- c) cmentarz z I wojny światowej (Niepołomice - Podborze),
- d) cmentarz z I wojny światowej (Niepołomice - Sitowiec),
- e) ratusz – (Plac Zwycięstwa 13),
- f) kaplicę cmentarną,
- g) dom „Na Kazimierzu” (ul. Spółdzielcza 7),

2) zachowane jeszcze obiekty zabytkowe określone w aneksie nr 2;

3) ustalona strefa ochronna w bezpośrednim sąsiedztwie w/w zabytków określona na rysunku planu.

3. W obszarze strefy K wydzielono:

- 1) K1 – podstrefę ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 2) K2 – podstrefę pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- 3) K3 – podstrefę ekspozycji zespołu zabytkowego.

4. W terenach objętych podstrefami konserwatorskimi wyminionymi w ust. 3 możliwa jest działalność inwestycyjna zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi i pod nadzorem służb ochrony zabytków.

5. W obrębie podstrefy „K1” w ramach zespołu zabytkowego obowiązuje postulat nadrzędności zagadnień ochrony konserwatorskiej nad innymi zagadnieniami występującymi w tym obszarze. Wszelka działalność inwestycyjna, w tym prace remontowe, adaptacyjne itp. Muszą być uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W obrębie podstrefy „K2” nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejącej historycznej substancji, układu ulic i placów oraz obiektów i zespołów;
- 2) dostosowanie nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów obiektów. Stosowane materiały budowlane powinny nawiązywać swoim charakterem (wyglądem) do materiałów tradycyjnych;

- 3) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę (wymianę kubatury w złym stanie technicznym) na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym hotelików – pensjonatów), administracji;
  - 4) stopniową redukcję (do całkowitej eliminacji) funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego (magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych itp.);
  - 5) realizację pełnego programu działań w zakresie sanacji zabudowy poprzez realizację i modernizację systemów infrastruktury technicznej.
7. W obrębie podstrefy K3, która ma charakter budowlany, należy zachować historyczną dyspozycję przestrzenną, zespołów osiedleńczych wraz z siecią drożną i istniejącą zielenią wysoką. W obrębie podstrefy na terenach otoczenia zespołu zabytkowego nakazuje się:
- 1) zapewnienie ekspozycji zabytkowych budynków i zespołów,
  - 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej zespołu zabytkowego w zakresie skali, bryły obiektów i ich formy,
  - 3) przebudowę obiektów dysharmonijnych,
  - 4) restaurację i modernizację techniczną obiektów o lokalnej wartości kulturowej po uzyskaniu opinii stosownie do przepisów szczególnych.
8. W obszarach podstrefy „K1” i „K2” umieszczenie reklam lub tablic informacyjnych wymaga uzyskania opinii Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice oraz Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Krakowie.
9. **Strefa „A” Ochrony Archeologicznej** objęto stanowiska archeologiczne wyznaczone na podstawie specjalistycznych badań i zaewidencjonowane w dołączonym do niniejszego opracowania wykazie. Obszary stanowisk archeologicznych zostały oznaczone na rysunku planu nr 1 zgodnie z zamieszczonym wykazem ( aneks nr 2). Stanowiska są wpisane lub przewidziane są do wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa. Stanowiska archeologiczne są przeznaczone do trwałego zachowania.

W granicach stanowisk archeologicznych podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania lub prowadzenia na ich obszarze prac ziemnych lub budowlanych może być dopuszczone, jedynie w szczególnych przypadkach po ich uprzednim przebadaniu metodami wykopaliskowymi na koszt inwestora, stosownie do przepisów odrębnych.

1. W celu ochrony osób tworzy się strefę „S” - **strefę techniczną komunikacji**, obejmującą tereny przylegające do ulic (dróg) o zasięgu strefy dostosowanym do klasyfikacji dróg przedstawionej na rysunku planu.
2. W strefie wprowadza się ograniczenia dotyczące:
  - 1) lokalizacji nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych;
  - 2) prowadzenia gospodarki rolnej.
3. W obrębie strefy konieczne jest:
  - 1) realizacja zieleni ochronnej i osłonowej;
  - 2) realizacja urządzeń technicznych służących ograniczaniu uciążliwości akustycznej;
  - 3) odpowiedni dobór rodzaju upraw na terenach rolnych.
4. Ustala się minimalne odległości lokalizowania nowych budynków i budowli od terenów linii kolejowej Podłęże – Nowa Huta 20 m od osi skrajnego toru.

### **§ 36**

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę sanitarną „C”** obejmującą tereny wokół cmentarzy oraz urządzeń unieszkodliwiania odpadów o zasięgu określonym na rysunku planu.
2. W odniesieniu do cmentarzy zasięg strefy został określony na podstawie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do istniejących warunków wyposażenia terenów w wodociąg. W przypadku braku wodociągu obsługującego zabudowę odległość budynków mieszkalnych od granic cmentarza wynosi 150m. W warunkach pełnego wyposażenia w sieć wodociągową obszaru miasta odległość obiektów mieszkalnych od granic cmentarza nie może być mniejsza niż 50m (podstawę stanowi rozporządzenie z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze).
3. W przypadku urządzeń unieszkodliwiania odpadów zasięg strefy określony na rysunku planu przyjęto w nawiązaniu do ustaleń dla czynnego wysypiska.
4. W strefie wprowadza się:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych i usługowych;
  - 2) jako preferowane formy przeznaczenia gruntów w ramach strefy określa się zieleni urządzoną.

### **§ 37**

W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę zalewową „Z”** o zasięgu określonym na rysunku planu nr 1. Granice strefy obejmują tereny zagrożone zalaniem wodą powodziową Q1% oraz obszary zalewane wodami opadowymi z uwagi na brak odpływu.

### § 38

1. W celu zapewnienia ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych oraz powiązań między nimi (wentylacja obszaru gminy) tworzy się **strefę przyrodniczo – czynną „P”** o zasięgu określonym na rysunku planu. Granice strefy obejmują tereny lasów, trwałych użytków zielonych, dolin rzecznych, potoków i cieków wraz z zielenią towarzyszącą, inne obszary trwałych powiązań między kompleksami zieleni urządzonej i nieurządzonej.
2. W strefie wprowadza się:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów w tym mieszkalnych i usługowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 2) istniejące zainwestowanie pozostawia się do adaptacji, z możliwością modernizacji i rozbudowy pod warunkiem zapewnienia wymogów ochrony środowiska w zakresie kanalizacji i gospodarki odpadami;
  - 3) jako preferowane formy przeznaczenia gruntów w ramach strefy wskazuje się zielen niską nie urządzoną, lasy, łąki i pastwiska;
  - 4) zakaz wycinki drzew, składowania odpadów i lokalizowania wysypisk śmieci, melioracji i obniżania poziomu wód, lokalizacji parkingów powyżej 20 stanowisk.

### § 39

1. W celu ochrony krajobrazu i przyrody oraz w nawiązaniu do podjętych działań przyjmuje się **strefę „N” – rezerwatów przyrodniczych** o zasięgu określonym na rysunku planu.
2. W obszarze opracowania występuje projektowany rezerwat „Wielkie Błoto”.
3. W obszarze rezerwatów obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

### § 40

1. Określa się **strefy występowania udokumentowanych zasobów surowców mineralnych „M”** o zasięgu ustalonym na rysunku planu.
2. Dla obszarów, na których nie podjęto eksploatacji utrzymuje się dominującą funkcję przeznaczenia rolniczego (R), zieleni nieurządzonej (ZN) i inne nie związane z zainwestowaniem kubaturowym.
3. Dla terenów ustalonych w planie dla zainwestowania kubaturowego możliwość realizacji po wyeksploatowaniu złoża i rekultywacji lub dokonaniu jego wybilansowania z zasobów.

## § 41

1. W celu zapewnienia ochrony wysokiej jakości wody pitnej zbiornika GZWP nr 451 Bogucice tworzy się **strefę „W” najwyższej ochrony wód podziemnych** o zasięgu wyznaczonym w ramach „Koncepcji szczegółowej ochrony wód podziemnych dla wydzielonych rejonów hydrogeologicznych”, opracowanej przez Przedsiębiorstwo Geologiczne w Krakowie i zaleconej do uwzględnienia przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie.
2. W strefie „W” wprowadza się następujące ograniczenia:
  - 1) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych uciążliwych dla otoczenia;
  - 2) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi;
  - 3) zakaz lokalizacji i prowadzenia hodowli przemysłowej w systemie bezściółkowym;
  - 4) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód podziemnych;
  - 5) zakaz budowy dróg o dużym natężeniu ruchu oraz parkingów powyżej 15 stanowisk za wyjątkiem określonych w planie, dla których obowiązuje stosowanie zabezpieczeń w postaci krawężników oraz realizację odwodnienia za pośrednictwem kanalizacji z oczyszczeniem przed odprowadzeniem do naturalnych cieków lub wyprowadzeniem poza obszar strefy.
3. Spełnienie wymogów ochrony powinno być związane:
  - 1) dla terenów ustalonych dla zainwestowania kubaturowego z wyposażeniem w urządzenia odprowadzenia oczyszczania ścieków;
  - 2) dla użytków rolnych z eliminacją zabiegów agrochemicznych.

## Rozdział IV

### ZASADY UZBROJENIA TERENU

## § 42

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych ustala się objęcie obszaru całej gminy warunkami uzbrojenia terenu w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia.
2. Jako **generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania** ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejących ciągów uzbrojenia z możliwością ich rozbudowy i modernizacji;
  - 2) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, dojazdów i dojeżdź dla pieszych wydzielonych i niewydzielonych na rysunku planu.

3. Zasady obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną określono w §43 - §49.

### § 43

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się co następuje:

- 1) przyjmuje się, że wszyscy mieszkańcy i podmioty gospodarcze znajdujące się w granicach obszaru opracowania planu zaopatrywani będą w wodę z sieci wodociągowych,
- 2) utrzymuje się i zachowuje istniejący sposób zaopatrzenia w wodę i funkcjonujący system wodociągu grupowego „Niepołomice”.
- 3) zakłada się możliwość rozbudowy i modernizacji funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70) i w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 stycznia 1999 w sprawie określenia szczególnych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz. U. Nr 7, poz. 64 ) i przepisami Polskich Norm ; B – 02863, B – 02864;
- 4) zapewnia się ochronę istniejących ujęć wody poprzez spełnienie wymogów określonych w decyzjach i rozporządzeniach o ustanowieniu stref ochronnych Wojewody Małopolskiego i Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (zgodnie z art. 58 Ustawy Prawo wodne).

### § 44

W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się co następuje:

- 1) wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji. Dopuszcza się możliwość w technicznie i ekonomicznie uzasadnionych przypadkach objęcie niektórych obiektów systemem indywidualnym lub grupowym odprowadzenia ścieków. (przydomowe małe oczyszczalnie ) Warunkiem niezbędnym w tych przypadkach będzie konieczność zastosowania takich rozwiązań technologicznych, które nie wpłyną negatywnie na środowisko;
- 2) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i gruntu oraz ich rolniczego wykorzystywania;
- 3) wprowadza się obowiązek podczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych – parkingi, ulice, terenów usług , terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej, terenów przemysłu i wytwórczości przed wprowadzeniem ich , do wód powierzchniowych lub do gruntu;



- 4) utrzymuje się i zachowuje funkcjonującą oczyszczalnię ścieków będącą własnością i w użytkowaniu Zakładów Garbarskich. Oczyszczalnia nie będzie związana z systemem kanalizacji miasta i gminy;
- 5) utrzymuje się i zachowuje z przeznaczeniem do modernizacji i rozbudowy funkcjonującą komunalną oczyszczalnię ścieków przy ulicy Grabskiej;
- 6) obowiązującym systemem kanalizacji w granicach opracowania planu będzie system rozdzielczy. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Wisła.

## § 45

W zakresie **elektroenergetyki** ustala się co następuje:

1) W zakresie systemu ponadlokalnego:

- a) zachowuje się i utrzymuje przebiegającą w granicach obszaru opracowania planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV Wieliczka – Niepołomice – Kurów ( oznaczona na rys. planu symbolem EE ) pozostawiając wzdłuż tej linii – zgodnie z PN – E/98 – 05100-1 pas terenu, w którym obszar lokalizacji budynku, krawędzi balkonów, tarasów, dachy wykorzystywane jako tarasy oraz inne płaszczyzny poziome przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę znajdowały się będą w odległości nie mniejszej niż 14.5 m od przewodu linii 110 kV W stosunku do linii 110kV odległość równa 14.5 m w każdym przypadku zapewnia brak przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego. Inny sposób zlokalizowania budowli wymagać będzie wykonania pomiarów sprawdzających natężenia pola elektromagnetycznego,
- b) zachowuje się i utrzymuje pracującą w granicach opracowania planu stację transformatorową 110/SN Niepołomice,
- c) zapewnia się możliwość – w przypadku wystąpienia dużych potrzeb energii elektrycznej przez nowych odbiorców w obszarze strefy przemysłowej Niepołomice – Podłęże – zlokalizowania w tym obszarze stacji transformatorowej 110/SN i linii zasilającej 110kV;

2) W zakresie systemu lokalnego:

- a) zachowuje się i utrzymuje w granicach obszaru opracowania planu istniejący system elektroenergetyczny oparty na zasilaniu ze stacji transformatorowej 110/SN Niepołomice,
- b) zapewnia się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN na obszarach których funkcje podstawowe i dopuszczalne określono w rozdz II niniejszej

uchwały. Uściślanie lokalizacji stacji SN/NN i linii zasilających SN następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego,

- c) dla pełnego pokrycia rosnących potrzeb na energię elektryczną, zapewnienia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw zapewnia się możliwość sukcesywnej rozbudowy i modernizacji sieci NN i wymiany pracujących transformatorów na jednostki większej mocy,
- d) w obszarach intensywnego zainwestowania przyjmuje się, że stacje transformatorowe SN/NN budowane będą jako wewnętrzne, a sieci SN i NN budowane będą jako kablowe doziemne;
- e) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla linii elektroenergetycznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841):
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU, MW, MJ, MRJ – 50 bB
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UPI, UP II – 45 dB.

## § 46

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się co następuje:

### 1) w zakresie systemu ponadlokalnego:

- a) zachowuje się i utrzymuje trasę wysokoprężnego gazociągu Dn 150 mm zasilającego stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia „Niepołomice” i „White Cap” (oznaczone na rysunku planu symbolem EG) zachowując 15 m strefę ochronną od gazociągu,
- b) utrzymuje się i zachowuje istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia „Niepołomice” i „White Cap” (oznaczone na rysunku planu symbolem EG) zachowując strefę ochronną wokół stacji o szerokości 30,0 m od części technologicznej stacji lub 10,0 m od granicy jej ogrodzenia,
- c) zbiorniki i rurociągi paliw płynnych w stacjach paliw mogą być instalowane w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od gazociągów wysokiego ciśnienia,
- d) utrzymuje się obowiązujący zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznej ściany gazociągów wysokiego ciśnienia.

### 2) W zakresie systemu lokalnego:

- a) utrzymuje się i zachowuje istniejący i funkcjonujący w granicach obszaru opracowania system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców,
- b) zapewnia się możliwość lokalizowania nowych sieci rozbiorniczych w obrębie linii rozgraniczających tras komunikacyjnych i na terenach zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać ustaleń planu w zakresie przeznaczenia tych terenów,

- c) zachowuje się dystrybucję gazu techniką średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów domowych. W przypadkach gdzie pobory gazu będą większe niż 60, 0 Nm<sup>3</sup>/h stosować się będzie – u poszczególnych odbiorców – lokalne stacje redukcyjne II stopnia lub punkty redukcyjne,
- d) ustala się, że nowoprojektowane stacje redukcyjne II stopnia i punkty redukcyjne gazu o określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055) parametrach technicznych mogą być lokalizowane przy ścianach budynków lub w ich pomieszczeniach technicznych nie powodując kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
- e) uwzględnia się przepisy rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055) dotyczące stref ochronnych dla gazociągów rozbiornych istniejących i stref kontrolowanych dla gazociągów rozbiornych projektowanych w zakresie odległości przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do sieci gazowych.

#### § 47

W zakresie **ciepłownictwa** ustala się co następuje:

- 1) zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania tj. lokalne kotłownie, małe kotły domowe, piece węglowe przy systematycznych działaniach na rzecz eliminacji gorszych gatunków węgla;
- 2) docelowo zaopatrzenie w ciepło rozwiązuje się w oparciu o paliwa ekologiczne. Przyjmuje się, że nie będą wydawane zgody na budowę nowych kotłowni opalanych paliwami stałymi, a jedynie ekologicznymi. Sukcesywnie następować będzie przebudowa istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalane paliwami ekologicznymi;
- 3) przyjmuje się za uzasadnione stwarzanie przez lokalne władze zachęt dla racjonalizowania zużycia energii na cele ogrzewania przez wprowadzanie automatyki pogodowej, docieplania ścian, stropów, uszczelniania stolarki itp. oraz do stosowania w coraz większym zakresie paliw ekologicznych.

#### § 48

W zakresie **telekomunikacji i łączności**, ustala się co następuje:

- 1) potrzeby mieszkańców w zakresie usług łączności przewodowej zaspokojone zostaną w oparciu o istniejące centrale telefoniczne w Podłężu i Niepołomicach. Pojemność central może być powiększana (w miarę narastających potrzeb) co może wymagać zajmowania dodatkowego terenu;
- 2) dla stworzenia możliwości pozyskania „łącza głównego standardowego” przez wszystkich zainteresowanych następować będzie sukcesywna rozbudowa sieci teletechnicznych. Dla zlokalizowania

nowych sieci teletechnicznych zapewnia się miejsce w liniach regulacyjnych terenów tras komunikacyjnych i w terenach gdzie nie będą naruszać ustaleń planu;

- 3) zapewnia się możliwość organizacji telefonii bezprzewodowej dopuszczając możliwość zlokalizowania urzędzeń tej branży w miejscach nie powodujących naruszenia , ustaleń planu. Uściślanie lokalizacji urzędzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego po wcześniejszym wykonaniu oceny oddziaływania tych urzędzeń na środowisko;
- 4) przyjmuje się, że potrzeby mieszkańców w zakresie łączności przewodowej zaspokajane będą przez operatorów telefonii stacjonarnej, metodą łączności bezprzewodowej przez funkcjonujących na rynku operatorów.

## **§ 49**

W zakresie **gospodarowania odpadami**, ustala się co następuje:

- 1) jako jedyne miejsce składowania odpadów na obszarze gminy wyznacza się teren Składowiska Odpadów Komunalnych w Niepołomicach;
- 2) ustala się zasadę odbioru odpadów pod nadzorem gminy w systemie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 62, poz. 628) oraz utrzymaniem porządku i czystości w gminach. W przypadku odpadów poprodukcyjnych stanowiących jakiegokolwiek zagrożenie dla środowiska ich czasowe składowanie, do czasu przewiezienia na miejsce utylizacji, powinno spełniać szczególne wymogi zabezpieczenia, w tym zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych oraz skażenie powietrza atmosferycznego. Segregacja odpadów z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych powinna odbywać się w granicach działki użytkownika.

## **Rozdział V PRZEPISY KOŃCOWE**

## **§ 50**

Zgodnie z art. 36, ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu w wysokości:

- 1) 15% dla terenów zabudowy mieszkaniowej (oznaczonej na rysunku planu symbolem MW, MJ, MRJ, MU, RP);
- 2) 30% dla terenów usług komercyjnych (UC, US) oraz terenów związanych z produkcją (PU, PT, PE);
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

## **§ 51**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta i gminy Niepołomice.

## **§ 52**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.